

# ÅRSMØTE

26 APRIL 2018

ENGERJORDET SAMEIE OG VEL

Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

**Sted: Musikkrommet, Blommenholm skole**

**Tilstede:**

**Totalt 29 sameiere, hvorav 5 stk. fullmakter og stemmeberettigede fra styret.**

### **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Styret viste til innkallingen og spurte om det var innvendinger til innkalling til årets årsmøte. Styret foretok en kontroll av frammøtte representanter.

Innkallingen ble godkjent.

**Det var sameiere representert og av dem som var representert ved fullmakt. Av de frammøtte utgjorde styret 4 stemmeberettigede.**

- **Valg av møteleder:** Styret foreslo at styreleder Espen Høstad velges som møteleder.  
*Vedtatt uten motkandidat*
- **Valg av referent:** Styret foreslo styremedlem Jeanette Nyseter som referent.  
*Vedtatt uten motkandidat.*
- **Valg av to sameiere til å underskrive protokoll:** Det ble foreslått at Christopher Grinde og Kim Gulbrandsen velges til å undertegne protokollen.  
*Det ble vedtatt.*

Styrets leder leste opp sakslisten og denne ble deretter godkjent.



## PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

### Følgende saker var til behandling og varslet på forhånd:

<b>1</b>	<b>ÅRSBERETNING .....</b>	<b>3</b>
1.1	STYRET OG KOMITEER .....	3
1.2	BOMILJØ OG SIKKERHET .....	3
1.2.1	GRENDEMILJØKOMITEEN.....	3
1.2.2	<i>Trafikksikkerhet</i> .....	3
1.2.3	<i>Parkering</i> .....	4
1.2.4	<i>Brøyting og strøing</i> .....	4
1.2.5	<i>Vedlikehold av fellesarealene</i> .....	5
1.2.6	<i>Lekeplassen</i> .....	5
1.2.7	<i>Containerordningen</i> .....	5
1.2.8	<i>Renovasjon</i> .....	5
1.2.9	<i>Forsikringsordningen</i> .....	6
1.2.10	<i>Setningsiltak, overvann, vann og avløp</i> .....	6
1.3	REGNSKAP OG SAMEIEAVGIFT.....	6
<b>2</b>	<b>REGNSKAP 2015, ANSVARSFRIHT, BUDSJETT 2016.....</b>	<b>7</b>
2.1	REGNSKAP OG BUDSJETT .....	7
<b>3</b>	<b>VALG AV STYRE OG KOMITEER.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>INNKOMNE SAKER.....</b>	<b>8</b>
4.1	GJERDE LANGS ØVERLANDSELVEN.....	8
4.2	PARKERINGSFORBUD .....	8
4.3	GJERDER OG HEKKER .....	9
4.4	OMGJØRING AV ENGERJORDET TIL BORETTSLAG .....	9
4.5	LADESTASJON FOR ELBIL .....	9



Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

### **1 ÅRSBERETNING**

Det ble informert generelt om årsberetningen og informert om styrets sammensetning og komiteer. Det ble ingen diskusjoner om punktene i årsberetningen, men styret informerte spesielt om punktene som omhandlet:

Trafikksikkerhet, Parkering, Brøyting, Lekeplassen og Renovasjon

#### **1.1 Styret og komiteer**

Det har vært en styreperiode siden forrige årsmøte. Styret har bestått av:

Espen Høstad, formann  
Jan Brække, styremedlem  
Jeanette Nyseter, styremedlem  
Bjørn Solum, styremedlem  
Magne Tufte Bøyum, styremedlem

Kristin Kjølberg, varamedlem  
Esmail Azadfar, varamedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Magnus Wold Jensen  
Trine Roald

Grendemiljøkomiteen har bestått av:

Familien Wold Jensen  
Familien Gulbrandsen/Salbuvik  
Familien Juul-Møller

#### **1.2 Bomiljø og sikkerhet**

##### **1.2.1 Grendemiljøkomiteen**

Komiteen gjør fortsatt en stor innsats for trivselen på Engerjordet. Var et godt oppmøte på fjorårets dugnad med fokus på vedlikehold av fellesarealer på hele Engerjordet. Det ble også kjøpt inn og montert nye juletrelys som sørget for det som trolig er historiens flotteste juletre. Dette ble markert med stort oppmøte ved julegrantenningen. Styret takket for innsatsen som er blitt lagt ned.

Møtelederr informerte om skøytebanen. Dette tas opp til vurdering når vinteren kommer.

##### **1.2.2 Trafikksikkerhet**

Vi har tidligere erstattet noen ødelagte «kjør sakte» skilt. Disse fikk raskt hard medfart. Grunnet høye kostnader ønsker vi å unngå nye kjøp og vil prøve å sette opp permanente skilt langs «hovedveien» hvis vi ser at behovet melder seg i løpet av inneværende år. Det vil også være aktuelt at vi går i dialog med kommunen/Ruter for å redusere farten i Halvorsens vei og ved behov få satt opp farlig utkjørsel skilt ned bakken til Engerjordet. Styret vil henstille til aktsom kjøring.



Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

Innspill fra Årsmøtet:

- Vikepliktskilt.
- Gå i samarbeid med skole og gå i dialog med kommunen og Ruter om aktsom kjøring.
- Fartsdumper i Halvorsensvei?
- Gangveien skråner ned mot bilveien på vinteren er det svært glatt.

### **1.2.3 Parkering**

Styret minner om den kommunale reguleringsplanen for Engerjordet omfatter bestemmelser om parkering. Bestemmelsene innebærer at beboernes biler skal parkeres i eller foran egen garasje der denne ikke fungerer som snuplass, på parkeringsplassene ved lekeplassen eller på sørsiden av øvre del av hovedveien. Det vil etter gjentatte klager bli markert parkering forbudt rundt trappen ned til lekeplassen fra «hovedveien». Gjesteparkering er regulert ved at hver leilighet har en halv gjesteparkeringsplass og ved at besøkende biler skal parkeres i egen stikkvei eller på egen tomt. Minner også om at ingen har hevd på fast parkeringsplass langs veiene unntatt egen garasje eller foran egen garasje.

I tillegg oppfordres det til å parkere i stikkveiene på en slik måte at renovasjonsetaten kommer frem. Sameiet har hevd på areal langs med stikke veiene slik at vi anmoder alle til å holde busker og trær unna veiene slik at det bidrar til å gjøre parkeringen og fremkommeligheten enklere, spesielt i stikkveiene.

Det er ikke tillat å sette tilhengere på felles parkeringsplasser. Tilhengere må være plassert i garasje eller på egen tomt. Det er heller ikke tillatt å hensette avskilte biler på parkeringsplassene, men dette er noe vi har vært heldige å unngå siste året.

**Styret oppfordrer også til å ikke plassere båter eller lignende i private hager da dette er til sjenanse for naboer.**

Innspill fra Årsmøtet:

- Parkering av bil ved trappen på lekeplassen må opphøre, dialog med vedkommende er opprettet og vil følges opp.
- Parkering av biler som ikke har tilhørighet til Engerjordet. Sette opp skilt «Parkering kun til beboere på Engerjordet».

### **1.2.4 Brøyting og strøing**

Dette arbeidet er også denne sesongen utført av Asker og Bærum Traktorservice AS. Det har i vinter vært utfordringer med ekstremt store snømengder. Dette kombinert med smale veier, søppelkasser og parkerte biler har gjort jobben vanskelig for brøytemannskapene. Utfordringen til brøytemannskapene er at de ikke kommer fram med så store maskiner som snømengden krever slik at det til tider har vært svært utfordrende. Styret vil minne om at alle som har bemerkninger eller klager på vedlikeholdet/brøytingen retter dette på mail eller i postkassen direkte til styret slik at vi får registrert saken og kan gjøre vårt for utbedring.



Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

### **1.2.5 Vedlikehold av fellesarealene**

Det er i 2017 utført ordinert vedlikehold av fellesarealene. Bærum Hageservice AS har i 2017, som tidligere hatt ansvaret for vedlikeholdet. Denne kontrakten gikk ut ved årsskiftet og vil bli satt ut på anbud da vi ser forbedringspotensialet.

Styret vil inngå ny kontrakt med Asker og Bærum traktorservice som viser seg å være 70% billigere enn nåværende leverandør.

### **1.2.6 Lekeplassen**

Firmaet Lekeplassinspektøren bidrar med regelmessige tilstands- og sikkerhetsvurderinger og dokumentert informasjon om det enkelte lekeapparat. Ordningen utløper dette året og vil bli sterkt vurdert da vi finner flere mangler som burde vært oppdaget under kontroll. Det har heller ikke vært lagt is på skøytebanen i vinter da grunnforhold/snøforhold har gjort dette vanskelig, samt at vi er usikre på nytteverdien (bruken) av tiden og kostnaden det kreves for å legge is på skøytebanen. Etter flere år med stramme budsjett står lekeplassen foran store kostnader for å være trygg og operativ. Dette er noe som kommer til å være fokusområde i årene som kommer da dagens lekeplass har vært uendret i ca. 15 år og det er tid for utbedring/nyskaping.

Innspill fra Årsmøte:

- Forberede isleggingen tidligere, sjekke vannslangen før vannsprøyting og klarlegge/planere ut grunnen for is. Ved å tilrettelegge bedre vil vi unngå at fotballbanen bli ødelagt.
- Erstatte nettet som stod ved fotballbanen for å sikre at det ikke blir skader på biler og bygg.
- Låse bommene ved lekeplassen på sommerstid

### **1.2.7 Containerordningen**

Det er blitt ordnet med containere vår- og høstrydding samt juletrær. Styret minner om betydningen av å sortere og komprimere avfallet, slik at vi unngår tilleggs kostnader. Vi minner også om at det er forbudt å kaste hageavfall i Gryta, i skogen innenfor samt over gjerde ned mot bekken. Bruk ISI i tillegg til containerne vi har vår og høst.

Elektrisk avfall skal ikke kastes i containere.

### **1.2.8 Renovasjon**

Det ble i 2017 innført ny renovasjonsordning med nye søppelbøtter. Etter mye bekymring kan det se ut som dette, etter forholdene har gått relativt bra. Litt uheldige med at ordningen kom rett før vinteren som ble så ekstrem slik at mange ikke har rukket å finne en egnet plass i søppelbøttene. Vi anmoder alle til å finne egnede plassering av søppelbøttene slik at det er minst mulig til sjenanse for miljøet på Engerjordet. Vi oppfordrer også til å ikke plassere søppelbøtter/skur for nærme vei eller sameiet tomt slik at det ikke vil gå ut over parkering og fremkommelighet for måkebiler, nødetater osv.

Innspill fra Årsmøtet

- Bruke engerjordet.no siden for å statuere «best practice».
- Oppfordre alle til å samarbeide sammen og bruke våren og sommeren til å finne gode løsninger for renovasjon.
- Slette engerjordet.com må slettes – Magne tar ansvar for dette.



Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

### **1.2.9 Forsikringsordningen**

Etter ett år med flere store skader/erstatninger med NEMI forsikring valgte de å si opp avtalen med Engerjordet. Etter at vi hadde hatt denne avtalen ute på anbud falt valget på Gjensidige Forsikring på bakgrunn av pris og hva de kunne tilby. Etter store utbetalinger fra Nemi var det vanskelig å få til en svært god løsning, men vi valgte å fokusere på totalkostnad og vil i løpet av inneværende år se på muligheten med å få ned egenandelen ved skade.

Alle forsikringspapirer/poliser kan finnes på engeljordet.no. Forsikringsselskapet ønsker at all kommunikasjon skal gå igjennom styret. Ber om at all dokumentasjon sendes til styret så vil styret innrapportere til selskapet. Videre kommunikasjon skjer mellom seksjonseier og selskapet.

Innspill Årsmøtet:

- Prevanitive tiltak for rotter. Styret vil vurdere eventuelle tiltak.

### **1.2.10 Setningstiltak, overvann, vann og avløp**

Vi har (ref. punktet over) hatt en del skader på bygninger i forbindelse med store mengder regn. Anbefaler dere alle til å sjekke drenering og takkonstruksjoner slik at vi unngår kostbare forsikringsaker. Ellers har det vært lite tilbakemeldinger på overvann på fellesarealer. Styret minner om at kummene i stikkveien og foran garasjer må regelmessig tømmes for slam og grus, og dette er å anse som en felles oppgave for beboerne i stikkveiene og ikke for hele sameiet.

### **1.3 Regnskap og sameieavgift**

Styrets formann har ivaretatt rollen som kasserer med innleiet bistand fra Geir Dotzler.

Det ble i fjor vedtatt en økning på 500,- i sameieravgift. Styret har nå besluttet at vi ønsker at sameieravgiften skal regnes fra 01.01-31.12 grunnet forhold knyttet til regnskap.

Innspill Årsmøtet

- Det er ønskelig at styret oppretter muligheter for avtalegiro.

### **VEDTAK:**

Det er ingen innvendinger til årsmeldingen og styrets årsberetning ble enstemmig vedtatt.



## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

## **2 REGNSKAP 2017, ANSVARSFRIHT, BUDSJETT 2018**

### **2.1 Regnskap og budsjett**

Styret orienterte om det siste års regnskap med inntekter og utgifter samt om forslaget til budsjett for det kommende år. Regnskapet for 2017 viser et overskudd på kr. 59.900 før disponeringer.

**Regnskapet for 2017 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.**

**Budsjett for 2018 ble gjennomgått og styret foreslo et budsjettet overskudd på 42 300,-.**

### **VEDR. Merknader til regnskap 2017 og budsjett 2018**

I det følgende gis nærmere kommentarer til enkelte poster i regnskap og budsjett:

1. Sameieavgiften økes til kr. 7500. Videreføre innbetaling i to perioder. Mars/april og aug/sep,
2. Vi har klart å stabilisere utgiftene som har hatt en jevn økning siste 10 år.
3. Det vil i årene fremover komme store kostnader til f.eks. lekeplass/fellesareal, veinett og lademuligheter av elbil og vi ønsker å stå økonomisk rustet til disse investeringene.
4. Godtgjørelser til styret foreslås å ligge på kr. 11.500 per medlem som i 2017, og regnskapshonoraret foreslås uendret på kr. 19.200. Geir Dotzler har ført regnskapet for 2017.
5. Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift er til stede, men at det må gjøre tiltak for å gjenoppta likvid balanse.

Innspill fra Årsmøtet:

- Økning i sameieavgiften kan oppleves som stor. Kan man se på andre tiltak for å holde sameieavgiften nede, eksempelvis at containere utgår?
- Det ble spilt inn at containere er et gode som er viktig for seksjonssameiere, og at dette ønskes beholdt.
  - Tilsvar styret: Sameieavgiften har vært lav og ikke økt på 10 år (2016), og ble derfor indeksregulert. For at utgiftene skal kunne håndteres knytte til forsikringer, oppgradering av veier og fellesarealer må det legges opp til en «buffer». Containere er et viktig tilbud for å forhindre at hageavfall kastes i gryta eller ned mot Øverlandselven.

### **FORSLAG TIL VEDTAK:**

- 1. Styret meddeles ansvarsfrihet*
- 2. Budsjett for 2018 fastsettes i samsvar til styrets forslag.*

**ENSTEMMIG VEDTATT**



Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

### **3 VALG AV STYRE OG KOMITEER**

**Valgkomiteens forslag til nytt styre ble lagt fram med følgende poengtering:**

Styret har hatt god dialog gjennom året. Alle i styret har ønske om å fortsette i sitt arbeid.

I henhold til vedtektene skal sekretær/kasserer velges av årsmøtet. Vi ber om at Årsmøtet gir styret fullmakt til å utpeke kasserer internt.

#### Styret:

Espen Høstad, formann

Jan Brække, styremedlem

Jeanette Nyseter, styremedlem

Bjørn Solum, styremedlem

Magne Tufte Bøyum, styremedlem

Henning Stokke, varamedlem

Esmail Azadfar, varamedlem

#### Valgkomiteen:

Magnus Wold Jenssen

Trine Roald

#### Grendemiljøkomiteen:

Familien Wold Jenssen

Familien Guldbrandsen/Salbuvik

Familien Juul-Møller

*Forslaget til nytt styre og valgkomite ble enstemmig vedtatt.*

## **4 INNKOMNE SAKER**

### **4.1 Gjerde langs Øverlandselven**

Det er kommet noen henvendelser på manglende eller dårlig gjerde ned mot Øverlandselven, samt store trær som er til fare for mennesker/bygg og bidrar til dårlige solforhold.

Styrets kommentar:

Styret har siden årsmøte i fjor jobbet med denne saken mot kommunen. Dette arbeidet viser seg å være meget tidkrevende da det er flere etater i kommunen involvert og at disse jobber litt mot hverandre. Styret er på saken og vil fortsette i 2018 med å finne en løsning på problematikken rundt sikring og andre forhold på kommunens eiendom langs Øverlandselven. Styret kommer ikke til å gå inn for utskifting av dette gjerdet med sameiet sine midler. Anbefaler inntil eventuell utbedring beboere langs elven sikre sin egen eiendom og unngå ulovlig dumping av hageavfall over gjerdet.

### **4.2 Parkeringsforbud**

Innføre parkeringsforbud ved nedgangen til lekeplassen som er nærmest Halvorsens vei. I sommerhalvåret har det svært ofte blitt parkert biler langs veien tett inntil passasjen. Dette fører til



Engerjordet sameie og vel

## **PROTOKOLL**

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

sterkt redusert oversikt for gående, syklende og kjørende. Forslaget angår ikke de regulerte parkeringsplassene.

Styrets kommentar:

Styret har gjennom 2017 prøvd å sette opp skilt på gjeldende område uten at dette er blitt tatt til etterretning. Vi vil i løpet av vår/sommer vurdere tiltak for å unngå at det blir parkert biler på denne plassen. Så fremt det er parkeringsplasser på gjesteparkering hvor bilene står med fronten ned mot lekeplassen skal denne benyttes.

Innspill fra årsmøtet:

- Kan styret anskaffe ett parkering forbudt skilt?

### **4.3 Gjerder og hekker**

Årsmøte bør komme med tiltak som sørger for at gjerder og hekker ikke er høyere enn hva som er lovlig tillatt ved stikkveiene. Enkelte steder er det umulig å ha oversikt og kan skape farlige situasjoner.

Styrets kommentar:

Etter vinteren vi har hatt i 2017/2018 vil vi i løpet av sommeren ta en runde på hele jordet for å se om noen gjerder eller hekker står vanskelig til. Dette gjelder spesielt i forhold til parkering, brøyting og ankomst for offentlige kjøretøy. Det er viktig at spesielt stikkveiene holdes åpne og fri for hekker og andre ting som kan være til hinder for nevnte forhold.

### **4.4 Omgjøring av Engerjordet til borettslag**

Forslag om å luften interessen for omgjøring av Engerjordet til et borettslag da rekkehus er uegnet som selveier som eieform. Dette skyldes blant annet vedlikeholdet av eiendommer på Engerjordet.

Styrets kommentar:

Styret tror dette er en meget dårlig ide av flere grunner. Det vil trolig være vanskelig, om ikke umulig å få til en endring av eieform. Det vil redusere verdien på boligene med store verdier.

Innspill fra Årsmøtet:

- Sjekker opp jus rundt vedlikeholdsplikten dersom bygg er i så dårlig forfatning at de kan være til skade eller ulempe for andre (naboloven? eierseksjonsloven?)
- Garasjer er en utfordring på Engerjordet og det er i enkelte tilfeller komplekst å finne løsninger dersom én seksjonseier ikke ønsker, kan eller vil oppgradere.
  - Styret ser svært positivt på at seksjonseiere går sammen og ønsker å oppgradere garasjene sine og vil bistå dersom noen ønsker dette.

### **4.5 Ladestasjon for elbil**

Det foreslås at Engerjordet Sameie etablerer rutiner for lading av elbil/ladbare hybrider. Foreslås også at Engerjordet Sameiet vedtar å sette opp 3-5 ladestasjoner for beboere og besøkende på parkeringsplassen i nærheten av strømboksen ved juletreet.



## PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 26. april 2018 kl. 19.00

### Styrets kommentar:

Styret stiller seg i utgangspunktet positive til forslaget om ladestasjon for elbil. Vi har allerede i lang tid jobbet med å finne en løsning som kan være fornuftig for vårt bruk. Her mangler vi fortsatt en del arbeid da det er flere forhold som må vurderes. Vi minner samtidig på at det ikke er lov å etablere egne ladepunkt eller reserve egne parkeringsplasser i stikkveiene for lading av elbil. All lading av elbil skal foregå på egen tom eller i/foran egen garasje.

### Innspill til Årsmøtet:

- Kan være aktuelt å anskaffe dette dersom det hadde vært «hurtigladere». Dersom det kun tilrettelegges for at 6 beboere kan lade over natten vil dette kun komme få til gode.
- Fremtiden vil gi oss nye teknologiske løsninger og det oppfordres til å tenke nytt.

### Annet:

1. Takenes forfatning er dårlige, kan det vurderes en ordning hvor sameiet går sammen og bytter takene?


### Innspill fra Årsmøtet:


- Tilstandsgrad på takene kan vurderes. Styret kan innhente tilbud på dette og eventuelt iverksette arbeidet.
- 2. Byggesak håndterer byggesaker ulikt år for år. Reguleringsplanen sier at området (gamle Blommenholm gård) skal ha et enhetlig uttrykk.

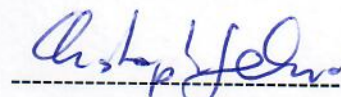
### Innspill fra Årsmøtet:

- Kan styret kontakte byggesak for å få råd for de kommunale retningslinjene. På denne måten kan de som ønsker å bygge ut lære av andres «feil» og få gode tips

**Årsmøtet ble avsluttet kl. 21.30**

  
-----  
Kim Gulbrandsen

  
-----  
Jeanette Nyseter, referent

  
-----  
Christopher Grinde